

Dois extremos da atuação das CAPs e IAPs no campo habitacional de Passo Fundo, RS: CAPFESP e IAPB

Edgar de Souza*

Resumo As Caixas e os Institutos de Aposentadoria e Pensões (1930-1964) tiveram protagonismo nas discussões e na materialização das reflexões acerca da construção do espaço urbano e habitacional do século XX. Contudo, sem uniformidade regulamentar, a atuação das CAPs e IAPs resultou em diferenças na qualidade, nos serviços e no volume de benefícios ofertados por cada instituição. Desta forma, no presente artigo, objetiva-se analisar o projeto arquitetônico de duas distintas habitações financiadas na cidade de Passo Fundo/RS, pela CAPFESP e IAPB. Metodologicamente, o estudo foi dividido em revisão bibliográfica, análise documental e análise gráfica. O trabalho é justificado essencialmente pela escassez de estudos que analisem arquitetonicamente as ações de tais instituições, sobretudo em cidades médias distantes do eixo Rio-São Paulo.

Palavras-chave: CAP/IAP, habitação social, história da habitação.

Dos extremos del desempeño de los CAP e IAP en el ámbito de la vivienda de Passo Fundo, RS: CAPFESP e IAPB

Resumen Los Fondos e Institutos de Jubilaciones y Pensiones (1930-1964) tuvieron un papel protagonista en las discusiones y en la materialización de reflexiones sobre la construcción del espacio urbano y habitacional del siglo XX. Sin embargo, sin uniformidad regulatoria, el desempeño de los CAP e IAP resultó en diferencias en la calidad, los servicios y el volumen de beneficios ofrecidos por cada institución. Así, en este artículo, el objetivo es analizar el diseño arquitectónico de dos viviendas diferentes financiadas en la ciudad de Passo Fundo/RS, por CAPFESP e IAPB. Metodológicamente, el estudio se dividió en revisión bibliográfica, análisis documental y análisis gráfico. El trabajo se justifica fundamentalmente por la escasez de estudios que analicen arquitectónicamente las acciones de tales instituciones, especialmente en ciudades medianas alejadas del eje Río-São Paulo.

Palabras clave: CAP/IAP, habitación social, historia de la vivienda.

Two extremes of the performance of CAPs and IAPs in the housing field of Passo Fundo, RS: CAPFESP and IAPB

Abstract The Retirement and Pension Funds and Institutes (1930-1964) played a leading role in the discussions and in the materialization of reflections on the construction of the urban and housing space of the 20th century. However, without regulatory uniformity, the performance of CAPs and IAPs resulted in differences in quality, services and the volume of benefits offered by each institution. Thus, in this article, the objective is to analyze the architectural design of two different houses financed in the city of Passo Fundo/RS, by CAPFESP and IAPB. Methodologically, the study was divided into bibliographic review, document analysis and graphic analysis. The work is justified essentially by the scarcity of studies that architecturally analyze the actions of such institutions, especially in medium-sized cities far from the Rio-São Paulo axis.

Keywords: CAP/IAP, social habitation, housing history.

Em meio às mudanças sociais, econômicas e urbanas vivenciadas nas primeiras décadas do século XX, que culminaram na Revolução de 1930, o poder público passou a regulamentar e controlar as entidades previdenciárias por meio de legislação. Nesse contexto, foram institucionalizadas as Caixas de Aposentadorias e Pensões (CAPs) e, posteriormente, os Institutos de Aposentadoria e Pensões (IAPs), que passaram a atuar diretamente nos setores previdenciário e habitacional do país (FARAH, 1983). É importante destacar que os supracitados órgãos contribuíram no decorrer de sua atuação para a estruturação do sistema previdenciário e habitacional do país, assim como para o desenvolvimento urbano das cidades, financiando obras e equipamentos de grande porte, além de fomentar setores estratégicos da economia (BONDUKI, 2017).

Inserido na temática da habitação social brasileira, o presente artigo tem como objetivo analisar o projeto arquitetônico de duas distintas residências unifamiliares financiadas por meio da Caixa de Aposentadoria e Pensões dos Ferroviários e Empregados em Serviços Públicos do Rio Grande do Sul (CAPFESPRGS) e do Instituto de Aposentadoria e Pensões dos Bancários (IAPB) para seus associados, no município de Passo Fundo/RS. A pesquisa tem sua importância justificada, essencialmente, pela escassez de estudos que analisem arquitetonicamente as ações no contexto das Caixas e dos Institutos de Aposentadoria e Pensões (CAPs/IAPs), sobretudo, em cidades de médio porte, fora da região sudeste. Destaca-se que esta pesquisa resulta da dissertação de mestrado desenvolvida pelo autor, intitulada "XXX", com financiamento da CAPES, sob orientação do Prof. Dr. XXX.

Quanto aos procedimentos metodológicos, este trabalho foi desenvolvido em três etapas: pesquisa bibliográfica; pesquisa documental; e análise gráfica. Na primeira etapa, pesquisou-se sobre a origem e a trajetória da produção e do financiamento de habitação social no Brasil até meados do século XX, bem como acerca da história urbana de Passo Fundo, com especial atenção à atuação da esfera pública no campo habitacional. A segunda etapa foi realizada principalmente com dados primários encontrados em arquivos de órgãos públicos e privados, em especial nos arquivos das Gerências Executivas do INSS-RS nas cidades de Passo Fundo e Porto Alegre. Por fim, as análises gráficas das relações arquitetônico-formais do edifício se fundamentaram nos elementos de análise desenvolvidos e/ou sistematizados por Clark e Pause (2004) e Florio (2008).

A metodologia de análise gráfica elaborada por Clark e Pause (2004) se divide em onze elementos: estrutura; luz natural; concentração; planta, corte e elevação; circulação e área útil; unidade e o todo; repetitivo e único; simetria e equilíbrio; geometria; adição e subtração; hierarquia. Já a metodologia proposta por Florio (2008) aborda doze itens de análise: acessos e perímetro; hierarquia; circulação e espaços; grau de compartimentação; coberturas; setorização; campos visuais; geometria e ritmo; proporção e equilíbrio; volume; relação planta e corte; opacidade e transparência. A primeira metodologia se propõe unificar a categorização de projetos totalmente

* Edgar de Souza é Arquiteto e Urbanista, Professor de graduação em Arquitetura e Urbanismo na Unidade Central de Educação Faem Faculdade (UCEFF - Campus Chapecó), ORCID <<https://orcid.org/0000-0002-3960-4413>>.

distintos, tornando-se, de certo modo, genérica. A segunda, por outro lado, por se voltar exclusivamente a análise de exemplares residenciais, restringe-se a um único campo. Dessa forma, para esta pesquisa, as metodologias foram agrupadas e sintetizadas em sete elementos de análise para uma maior aproximação ao objeto de estudo - habitação social -, sendo eles: ambientes; setores; geometria em planta e elevação; circulação; opaco/transparente; linhas de força; e hierarquia.

Assim, ensejou-se que esta pesquisa colaborasse para o conhecimento mais aprofundado da história da habitação social em Passo Fundo, bem como das tipologias de residências unifamiliares financiadas pelo sistema previdenciário brasileiro.

CAPs e IAPs: o caso da CAPFESP e do IAPB em Passo Fundo, RS

Nas primeiras décadas do século XX, em um contexto de crescente industrialização e urbanização, o Brasil evidenciava o agravamento dos problemas urbanos e, especialmente, a precariedade das condições de higiene das habitações voltadas às classes menos abastadas (FARAH, 1983). Diante disto, o Estado decidiu ampliar a sua atuação frente aos impactos da falta de moradias nos principais centros urbanos do país. Assim, o Governo passou a atuar, não apenas na produção e no financiamento de habitações, mas também na regulamentação das relações entre inquilinos e proprietários na locação de imóveis urbanos (BONDUKI, 2017).

Até meados da década de 1930, predominou no Brasil a produção de moradias voltadas aos trabalhadores sob a lógica rentista, na forma de vilas, casas geminadas, ou então residências isoladas no centro dos lotes, dispostos na malha urbana de forma tradicional, sem o apoio de equipamentos e, muitas vezes, de serviços básicos. Do mesmo modo, as primeiras ações das Caixas e dos Institutos de Aposentadoria, ainda refletiam a influência dos higienistas, dando preferência à casa isolada, com recuos lateral e frontal, em detrimento das moradias geminadas. A revisão desse modelo aconteceu com o emprego dos ideais modernos da arquitetura e urbanismo no setor habitacional brasileiro, não apenas por parte das decisões técnicas, mas também ligado aos objetivos do novo regime de modernização nacional (BONDUKI, 2017).

Para que o então modelo de casa operária fosse superado, os arquitetos modernos propunham não só a racionalização do projeto e das construções, mas também do comportamento dos habitantes para com as novas moradias, visando à renovação do modo de morar (BONDUKI, 2014). Nessa nova produção habitacional, sobretudo a partir de 1930, evidenciaram-se os esforços na diminuição do custo da construção, por meio da verticalização, da industrialização dos componentes construtivos, da racionalização do processo de projeto e construtivo (CORREIA, 2004). Contudo, o modelo de habitação individual e isolada, implantada convencionalmente, não foi totalmente substituído pelas tipologias modernas, compondo as produções das CAPs e dos IAPs (BRUNA, 2015).

Assim, surgiram novas concepções urbanísticas e tipologias habitacionais, em geral, providas de diferentes equipamentos coletivos, baseadas na concepção de que a habitação estava além da moradia individual (KOURY; BONDUKI; MANUEL, 2003). Quanto às tipologias empregadas por esses órgãos, destacam-se os blocos de apartamentos, edificados em conjuntos habitacionais periféricos ou isolados em terrenos centrais; conjuntos mistos, agrupando as casas isoladas e as casas geminadas - duas a duas ou

em fileira -, térrreas ou assobradadas, aos blocos de apartamentos; as vilas suburbanas; e as residências coletivas para solteiros (SILVA, 2012).

Quanto à atuação das Caixas e Institutos, Botas (2016) destaca que estes órgãos contavam com uma estrutura organizacional complexa, dividida em escritórios federais, estaduais e municipais, onde diferentes corpos técnicos, dentre os quais, arquitetos e engenheiros dedicaram-se à reflexão e intervenção no contexto da moradia. Entretanto, por apresentarem regulamentos específicos, como também se verificou no contexto de Passo Fundo, a atuação das CAPs e dos IAPs resultou em diferenças na qualidade, nos serviços e no volume de benefícios ofertados por cada instituição (GAP, 1985).

Por meio dos levantamentos realizados nos arquivos do setor de Engenharia e Patrimônio Imobiliário das Gerências Executivas do INSS de Passo Fundo/RS e de Porto Alegre/RS, comprovou-se a atuação em solo passofundense da CAP dos Ferroviários e Empregados em Serviços Públicos do Rio Grande do Sul (CAPFESPRGS), do IAP dos Ferroviários e Empregados em Serviços Públicos (IAPFESP), dos Industriários (IAPI), dos Bancários (IAPB), dos Comerciais (IAPC) e do Instituto de Previdência e Assistência dos Servidores do Estado (IPASE).

Dentre os 5.276 processos imobiliários consultados nos supracitados arquivos, 144 corresponderam à atuação das CAPs e IAPs em Passo Fundo, divididos em: compra de residência construída pelo instituto; compra de residência e respectivo terreno; compra de terreno e/ou construção de residência; reforma; e não especificado. Destes, 127 foram efetivados para o financiamento de unidades habitacionais na cidade – adquiridas de terceiros, construídas pelas próprias instituições, ou empreendidas diretamente pelos associados –, entre 1945 e 1964¹. As primeiras habitações edificadas diretamente pelas CAPs/IAPs na cidade datam de 1947, por meio da CAPFESP. Uma atuação contemporânea ao contexto nacional, contudo, distante das propostas de reforma do espaço habitacional que eram introduzidos nos principais centros do país. Grande parte das moradias financiadas pela CAPFESP se assemelhavam as vilas empreendidas pelo mercado privado brasileiro, especialmente nas primeiras décadas do século XX.

A porcentagem de unidades habitacionais efetivamente construídas pelas Caixas e Institutos em Passo Fundo foi de 31,25% do total financiado, correspondendo a 45 unidades. As duas instituições que edificaram moradias a seus segurados passofundenses foram a CAPFESP e o IAPB. A primeira, na forma de moradias isoladas ou em grupo, e a segunda, na forma de um edifício de apartamentos. Já o único processo de reforma concedido entre as CAPs e IAPs foi por meio da Carteira Predial da CAPFESP, surgindo da solicitação de um associado para melhorar as condições de uma residência anteriormente financiada a outro segurado da mesma Carteira.

Após o IAP dos Ferroviários e Empregados em Serviços Públicos (IAPFESP) a CAP dos Ferroviários e Empregados em Serviços Públicos do Rio Grande do Sul (CAPFESPRGS), com 22,92% das ações imobiliárias financiadas, foi o segundo órgão mais atuante na cidade. Destaca-se que a CAPFESP foi responsável pelo maior volume de unidades edificadas para seus segurados, um total de 27 casas (18,75%). Tal volume pode ser justificado pela importância dos serviços ferroviários no contexto local, resultando, provavelmente, em um amplo quadro de funcionários ativos na cidade. Já o IAP dos Bancários (IAPB), destacou-se como a terceira instituição mais atuante no campo

¹ O histórico da estruturação urbana de Passo Fundo e os dados completos sobre a atuação das CAPs e IAPs em tal cidade podem ser encontrados na dissertação do autor deste trabalho.

Classificação dos Planos de Financiamento em Passo Fundo/RS									
Instituição	Plano A		Plano B		Plano C		Não Especificado		Total
	Nº	%	Nº	%	Nº	%	Nº	%	
CAPFESP	27	60	2	2,44	1	7,14	3	4	33
IAPFESP	-	-	-	-	-	-	72	96	72
IAPB	18	40	1	1,22	10	71,43	-	-	29
IAPI	-	-	5	6,10	1	7,15	-	-	6
IAPC	-	-	-	-	2	14,28	-	-	2
IPASE	-	-	2	2,44	-	-	-	-	2
Total Absoluto	45		10		14		75		144
Atuação	31,25		6,95		9,73		52,07		100%

Quadro 1: Classificação dos planos de financiamento das CAPs e IAPs em Passo Fundo/RS. Fonte: Elaboração própria conforme dados coletados nos arquivos do INSS/RS, 2019 - com base no modelo apresentado por Silva (2012).

habitacional local, com 20,14% dos empréstimos autorizados, sendo 12,5% desses na forma 18 unidades habitacionais conformando um edifício de apartamentos (Quadro 1).

Salienta-se que cada instituição possuía regulamentos específicos para suas ações imobiliárias, resultando em diferenças na qualidade, nos serviços e no volume dos benefícios ofertados. Desse modo, tal diferença fica evidente nos valores dos financiamentos concedidos por meio da CAPFESP e do IAPB. Os financiamentos de unidades habitacionais concedidos por meio da Carteira Predial da CAPFESP não ultrapassaram o valor de Cr\$30.000,00. Já a atuação do IAPB se conformou pela concessão dos processos com valores acima de Cr\$150.000,00.

Por meio da análise dos documentos levantados nos mencionados arquivos do INNS/RS, constatou-se que os empreendimentos financiados na cidade de Passo Fundo se localizavam nas áreas mais centrais e bairros já consolidados, distribuídos dentro dos limites da malha urbana conformada até 1940. Nesse contexto, observou-se que os imóveis financiados pela CAPFESP, em grupo ou isoladamente, estavam localizados, ainda que próximos à área central, em zonas urbanas carentes à época de infraestrutura, equipamentos e serviços. Por outro lado, as unidades concedidas pelo IAPB, que apresentaram elevados valores de financiamento e se voltaram aos associados de um grupo social mais abastado, integravam a área mais privilegiada de cidade, o centro, contando com acesso à ampla oferta de infraestrutura, serviços, equipamentos, similar ao evidenciado por Bonduki e Koury (2014) em outras regiões do Brasil.

As análises a seguir evidenciarão as diferenças na atuação da CAPFESP e do IAPB em Passo Fundo, corroborando um dos pontos mais criticados durante todo o período de existência das CAPs e dos IAPs, a disparidade das ações efetivadas, também evidenciado em outras cidades brasileiras, a exemplo dos estudos de Bonduki (2017), Farah (1983), GAP (1985) e Silva (2012).

Residência Modelo nº 2 (1947) - CAPFESP

A partir de 1940, a agricultura passofundense passou por um processo de modernização estimulado pela reorganização produtiva da região, estabelecendo-se a monocultura de soja e trigo e a estruturação de um complexo agroindustrial regional (FERRETTO, 2012). Paralelamente, seguindo tendência das demais regiões brasileiras, intensificou-se em Passo Fundo e região um fenômeno de urbanização, fomentado, especialmente, pelo processo de êxodo no espaço rural, o qual foi acentuado após a década de 1950, acarretando em um aumento substancial da população urbana, tal como em transformações na organização social, econômica e urbanística da cidade (GOSCH, 2002; SPINELLI, 2015).

Segundo dados estatísticos do IBGE (1940, 1950), em 1940, dos 80.138 habitantes de Passo Fundo, aproximadamente 74% na área rural e apenas 26% na área urbana. Na década seguinte, dos 101.887 habitantes passofundenses, por volta de 69% viviam na área rural e 31% na área urbana, reflexo das mudanças em curso. Quanto às edificações existentes no período, de acordo com Gosch (2002), muitas se encontravam em más condições de conservação e salubridade, especialmente em regiões mais antigas da cidade, onde se localizavam diversos edifícios residenciais em estado de deterioração. Já nos arrabaldes do centro comercial predominavam as habitações em madeira, ao passo que nas baixadas, em geral, se situavam os prédios insalubres.

Nos arquivos dos INSS de Passo Fundo foram identificados três modelos de moradias financiadas pela CAPFESP, ambas em madeira e com projetos de autoria da própria Caixa: o modelo nº1; o modelo nº2 (sem quarto de banho, como especificado na ficha de avaliação); e o modelo nº2 (completo). Ainda que tenham sido encontrados dados acerca de três modelos distintos de moradias empreendidas pela CAPFESP aos seus associados passofundenses, constatou-se a existência de somente um processo de financiamento, referente às casas do Modelo nº2 (sem quarto de banho), contendo as informações quanto às etapas de concessão, valores, taxas, projetos, execução e outros. Para tanto, será analisado o projeto padrão para o grupo formado por 11 moradias do Modelo nº2 da CAPFESP, edificadas no bairro Vila Schell de Passo Fundo.

De acordo com documentos do processo, em 11 de março de 1947, o Conselho Fiscal da CAPFESP deliberou e aprovou o processo n.558, autorizando a aquisição de 11 lotes, situados nas Ruas Rio de Janeiro e Mato Grosso (Figura 1), para venda aos associados e posterior construção de prédios conformando um grupo de moradias do Modelo nº2 (sem quarto de banho), considerando as disponibilidades financeiras dos associados interessados, a cobertura do capital invertido pelos seguros de vida apresentados, o atendimento às exigências do Decreto n.1.749, de 28 de junho de 1937, e as informações do órgão técnico da Caixa, relatadas pelo Engenheiro Diretor da Carteira Predial, Luiz Carlos F. Santos.

Os terrenos adquiridos pela Carteria Imobiliária da CAPFESP para posterior construção do grupo de moradias aos associados, segundo processo n.558, localizavam-se nas quadras "A" e "C" do bairro Villa Schell (Figura 2). As dimensões dos lotes não eram constantes, variando conforme as quadras onde estavam. Por exemplo, a quadra "A" era conformada pelos lotes: lote 6 (418m²); lote 7 (429m²); lote 8 (440m²); lote 9 (451m²); lote 10 (473m²). Já na quadra "C": lote 21 (462m²); lote 23 (407m²); lote 24 (465m²); lote 26 (748m²); lote 27 (748m²); lote 28 (748m²). Indiferentemente da área dos lotes, todos foram financiados aos associados pelo valor individual de Cr\$6.000,00

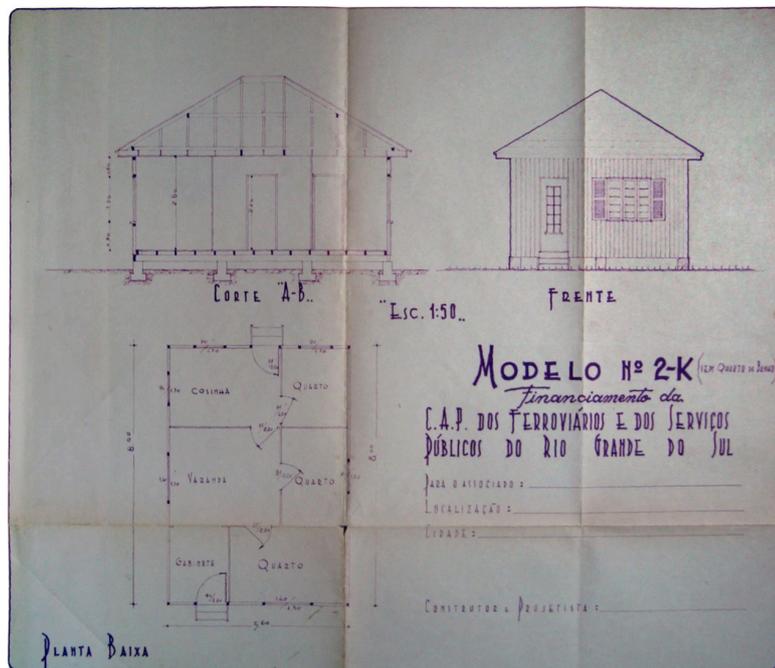
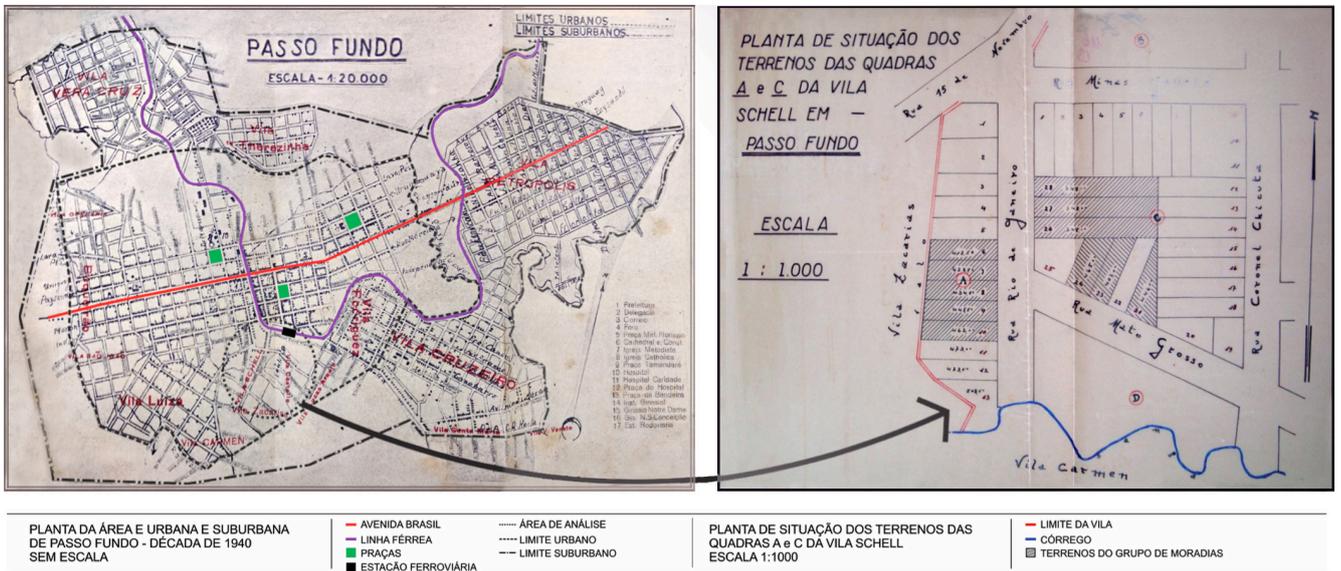


Figura 1 (em cima): Planta da cidade de Passo Fundo/RS, 1940. Fonte: Arquivos do INSS/RS, 2019 (adaptação própria).

Figura 2 (embaixo): Projeto das casas Modelos nº2 (sem quarto de banho) da CAPFESP, 1947. Fonte: Arquivos do INSS/RS, 2019.

com prazo para pagamento de 20 anos. Ademais, as informações sobre as condições do entorno dos lotes, contidas no processo de financiamento, descrevem que as vias de comunicação com o local eram feitas em trajeto a pé, havendo um pequeno varejo nas imediações. As ruas não possuíam calçamento, tal como meio fio e passeio. Do mesmo modo, não havia rede de abastecimento de água, de gás e de esgoto. Apenas a iluminação pública era feita por rede municipal (INSS, 2019).

O processo do financiamento para a construção das casas Modelo nº2, foi dividido em duas etapas. A primeira compreendeu a compra do terreno, de propriedade da Instituição. A segunda se referiu à construção do prédio. O custo individual de cada moradia era de Cr\$12.000,00, acrescido dos impostos e taxas municipais, dos seguros de vida e contra o fogo, tal como da cota de administração e fiscalização com percentual de 5%. Além disso, o valor total financiado deveria ser amortizado em um prazo de 20 anos com juros de 8% ao ano. Dessa forma, somado ao valor do terreno, cada processo de financiamento teve o valor total de Cr\$18.000,00. Destaca-se que o processo de empréstimo que serviu de modelo para os demais do grupo de moradias, detalhava os vencimentos do associado em Cr\$750,00 (INSS, 2019).

Já para a edificação das unidades foi realizada uma concorrência pública para a contratação da empresa construtora, na qual, o construtor Salomão Sukster foi o selecionado. Conforme contrato firmado entre a CAPFESP e o construtor, que data de 7 de junho de 1947, a CAP era a responsável por pagar o valor total referente à construção das moradias em três momentos, nas seguintes condições: 1ª) quando finalizada a armação de madeira, menos 10% de retenção; 2ª) quando finalizado o fechamento de armação e cobertura, menos 10% de retenção; 3ª) na entrega das chaves com o prédio completamente arrematado, menos 10% de retenção. Além disso, segundo cláusula contratual, a restituição do valor das retenções descontadas de cada uma das prestações se daria somente após a entrega dos referidos trabalhos e da verificação do seu perfeito acabamento depois de passados 30 dias da entrega das moradias aos associados (INSS, 2019).

Frente à falta de infraestrutura local, os processos de financiamento das moradias de Modelo nº2 especificavam a construção individual em cada lote de um poço de água e a instalação de uma fossa séptica. Quanto aos materiais construtivos previstos, foram especificadas telhas francesas para a cobertura, esquadrias externas em lâminas de cedro e internas em pinho, forros e pisos em madeira de pinho, e pintura externa em tinta a óleo. Ademais, em um dos exemplares foi encontrado dados a respeito de financiamento adicional, do ano de 1949, para a construção de banheiro na residência. Para tanto, conforme descrição do processo, um dos quartos foi convertido para tal função, diminuindo assim, o número de dormitórios, de 3 para apenas 2 nesta unidade.

As casas do Modelo nº2 eram térreas e compostas por seis ambientes, sem a presença de espaço dedicado exclusivamente à circulação, totalizando 44,80m² de área construída. Quanto à distribuição dos ambientes internos (Figura 3), as unidades eram conformadas pelo gabinete (4,40m²), pela varanda (10,60m²), pela cozinha (7,80m²), e por três quartos com áreas de 4,80m², 6,30m² e 8,70m² (INSS, 2019). As quatro fachadas da edificação apresentavam aberturas, possibilitando a todos os ambientes o contato direto com o exterior. Porém, possivelmente dificultaram a execução de futuras ampliações, assim, fica evidente a negligência dos projetistas da Carteira Predial com tal possibilidade de intervenção.

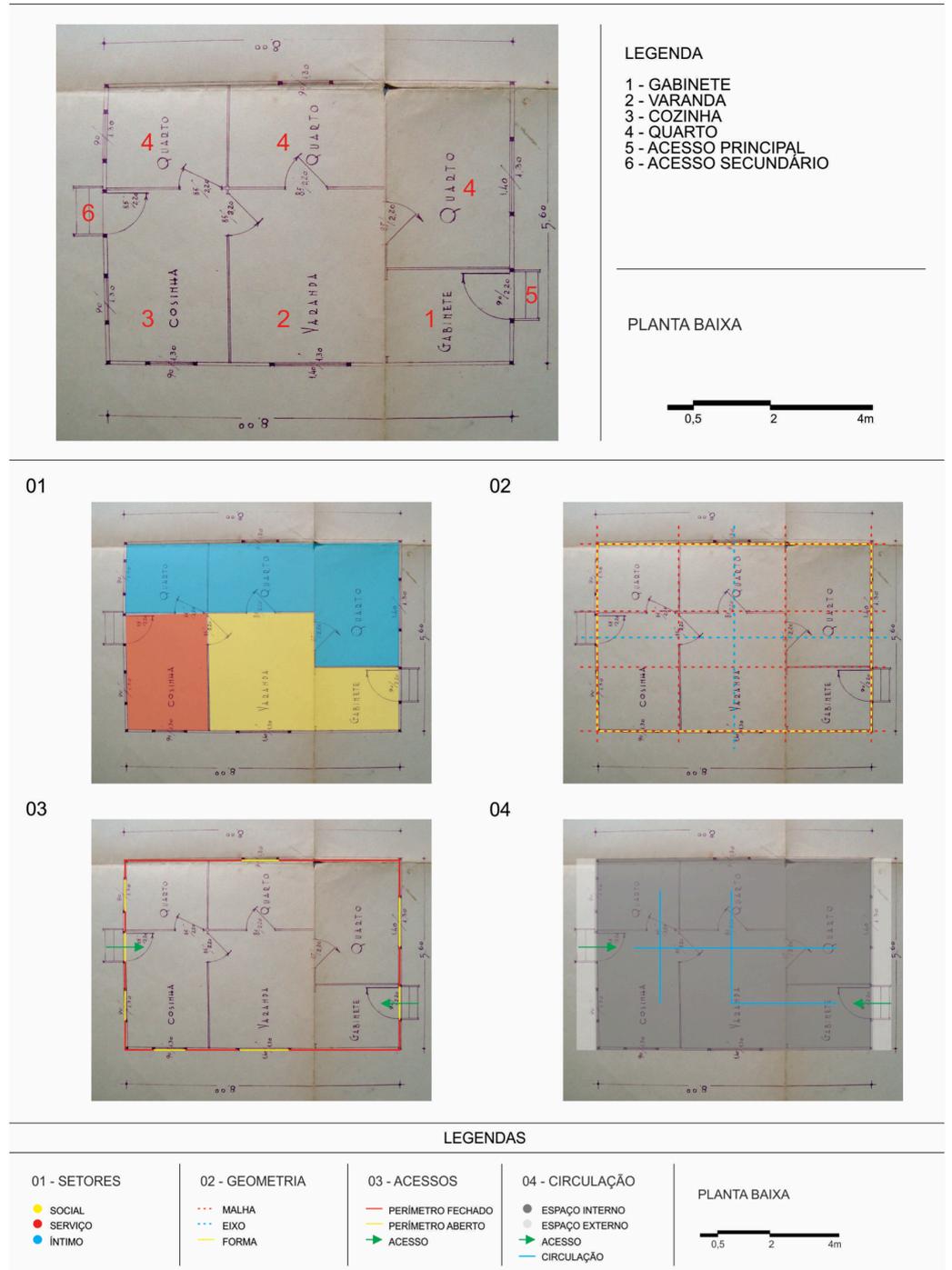


Figura 3: Análise da planta baixa da casa Modelo nº2 da CAPFESP, 1947. Fonte: Arquivos do INSS/RS, 2019 (adaptação própria).

²Com base no trabalho de Florio (2008), para a determinação das áreas permeáveis e não permeáveis foram calculadas as dimensões totais do perímetro da edificação e das aberturas externas em planta. Depois, estabeleceu-se a relação de proporcionalidade entre elas.

Figura 4: Análise da fachada baixa da casa Modelo nº2 da CAPFESP, 1947. Fonte: Arquivos do INSS/RS, 2019 (adaptação própria).

A planta das habitações foi dividida em setor íntimo (19,80m²), setor de serviços (7,80m²) e setor social (15,00m²). De modo geral, os setores se dispunham de forma a agrupar os ambientes sociais logo após o acesso principal, o setor de serviços ao fundo, com acesso exclusivo, e o setor íntimo em uma das laterais. Por se tratar de um projeto padrão que foi edificado em lotes com diferentes orientações, houve casos em que os dormitórios acabavam ficando voltados para sul, assim, recebendo pouca insolação. Percebe-se que a distribuição dos ambientes é regida por uma malha de espaçamento não regular, com distância média de 1,80m no sentido longitudinal, e 2,50m no sentido transversal. A edificação apresenta uma planta com perímetro retangular composta por 47% de áreas permeáveis e 53% não permeáveis². A circulação interna dos ambientes se torna mais racionalizada pela presença de dois acessos à edificação, um geral e outro de serviço, tal como, pela disposição das aberturas internas (Figura 4).

A partir de análise da fachada principal da moradia foi possível constatar que o coroamento da edificação, composto pela cobertura e o frontão triangular das empenas é o elemento de destaque da composição, seja por sua forma triangular ou por ocupar quase 50% do volume (Figura 40). Formalmente, o volume da edificação corresponde a um quadrado regular, com subtrações triangulares na cobertura. Essas transformações da forma tendem a acentuar a verticalidade central do conjunto em relação à horizontalidade do corpo principal. Com base no projeto da edificação, também foi possível constatar a clara divisão do prédio em três partes distintas:

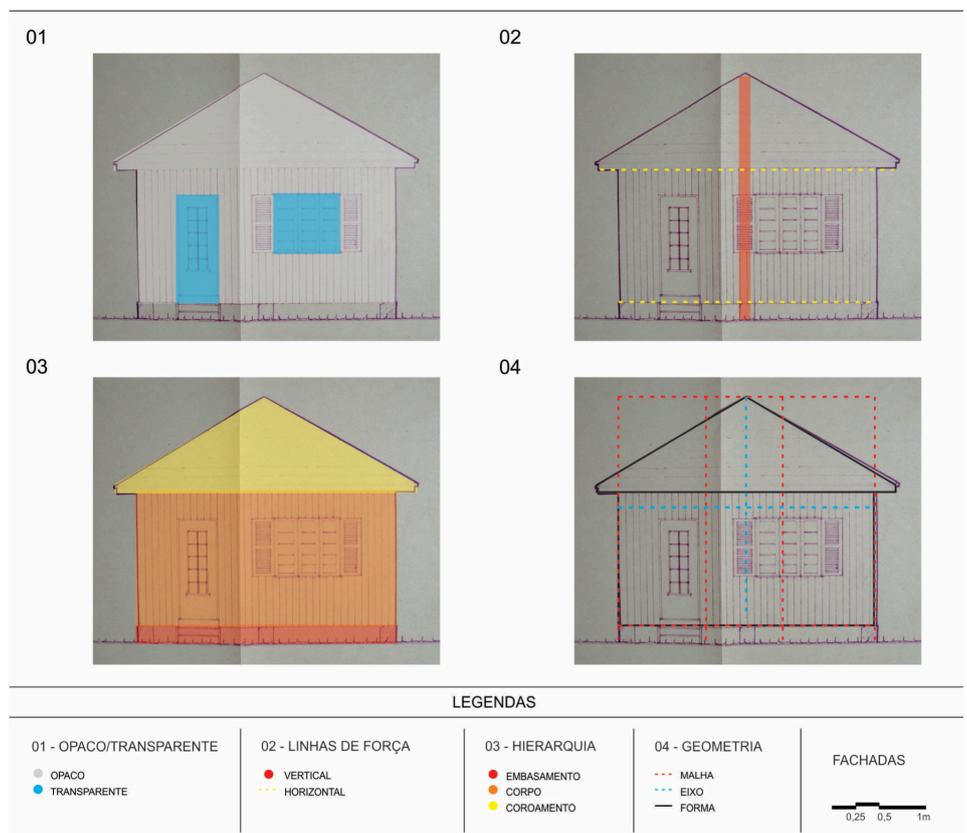




Figura 5: em cima - casa Modelo nº2 da CAPFESP; embaixo - casas Modelo nº1, à esquerda, e Modelo nº2 (completo), à direita, 2011. Fonte: Google Earth, 2019.

³ Ibid.

o embasamento, correspondendo ao afastamento dado entre a moradia e o solo; o corpo, onde se agrupam as aberturas; e o coroamento, equivalendo à cobertura. Já o total de espaços transparentes é correspondente a 20%³ do somatório de áreas das quatro fachadas.

Com base nos endereços que constavam no processo de financiamento, efetuaram-se visitas ao local para a identificação das habitações. Porém, infelizmente, não há mais exemplares do conjunto de 11 casas do Modelo nº2, visto que todas foram demolidas. Assim, fazendo uso da ferramenta *Earth* da empresa *Google*, na tentativa de encontrar vestígios de tais prédios, foi possível identificar, em imagens coletadas em julho de 2011, a presença de um único exemplar restante do conjunto de moradias, localizado na Rua Rio de Janeiro (atual R. Quinze de Novembro), lote 26 da quadra C, no bairro Vila Schell (Figura 41). Do mesmo modo, com base nos endereços encontrados durante os levantamentos, foi possível também encontrar exemplares das moradias dos Modelos nº1 e nº2 (completo) já demolidas (Figura 5).

Residência da Rua Benjamin Constant (1963) – IAPB

No ano de 1950, por meio da Lei nº 164/50, Passo Fundo passou a ser dividida em três grandes zonas: zona 1 – urbana) compreendida por toda a área 100% calçada da cidade; zona 2 – urbana) conformada por toda as vias da cidade em processo de pavimentação e/ou que estivesse situada até um quarteirão da Zona 1; zona 3 – suburbana) que representava todo o restante da cidade que não estava urbanizado. Pouco tempo depois, conforme Gosch (2002), o primeiro Plano Diretor de Passo Fundo (1953) foi finalmente elaborado por uma equipe de arquitetos e urbanistas, visando promover, de maneira geral, a expansão horizontal da malha urbana, propiciando a construção de aglomerados habitacionais. Quanto às edificações urbanas, em meados da década de 1950 a cidade contava com aproximadamente 6.390 prédios, dos quais, situavam-se 3.141 na zona urbana e 2.976 na zona suburbana (IBGE, 1950).

Para além do acentuado processo de industrialização e urbanização da cidade, ocorrido principalmente na década de 1950, foi na década de 1960 que esse contexto se alterou drasticamente quando a população urbana passa a ser superior à rural, ainda que o número total de habitantes tenha se reduzido para 93.179, em virtude do desmembramento territorial de Passo Fundo em novos municípios. Desse modo, em 1960, aproximadamente 54% do total populacional já se encontrava na área urbana, somando 50.559 habitantes, enquanto que 46% ainda residiam na área rural, equivalendo a 42.620 habitantes, consolidando, assim, a vocação urbana do município.

Nesse contexto, conforme processo de financiamento da Carteira Imobiliária do IAPB encontrado nos arquivos do INSS/RS, um de seus associados, com vencimentos de Cr\$183.500,00 tinha interesse direto em empréstimo nos moldes do Plano B - Classe III, em conformidade com a Portaria DNPS n.3.740, de 4 de abril de 1956, que regulamentou o Decreto n.34.828, de 17 de dezembro de 1953, para a compra de terreno e construção de imóvel residencial com valor pretendido de Cr\$4.575.000,00⁴ (Figura 6), sendo Cr\$1.500.000,00 para aquisição do terreno e Cr\$3.075.000,00 para a construção da moradia, tendo prazo de pagamento do financiamento em até 20 anos, com taxa de juros anual de 10%.

Por se tratar de um pleito com valor acima de Cr\$300.000,00 o empréstimo precisou ser autorizado pelo Conselho Fiscal do IAPB, no escritório central do órgão, localizado no Rio de Janeiro⁵, sendo posteriormente efetivado, por meio do Departamento de Aplicação do Patrimônio – Divisão de Financiamentos – na modalidade de empréstimo hipotecário⁶.

Em 02 de março de 1964, foi firmado o contrato com o construtor Roberto A. Padilha para a construção da residência, com prazo de 8 meses para a sua conclusão (Figura 7). Caberia ao construtor o pagamento de caução inicial correspondendo a 1% do valor total, como garantia da boa execução da obra contratada. O valor do contrato seria pago em seis prestações, conforme Instruções publicadas no Boletim de Serviço n.273, de 29 de novembro de 1956: 1ª) quando concluída a laje de impermeabilização e iniciadas as paredes internas e externas; 2ª) com as paredes e o telhado concluídos, e o forro iniciado; 3ª) quando emboçadas e rebocadas as paredes, instalados os marcos e aduelas, iniciado o revestimento externo e as instalações de água, luz e esgoto; 4ª) quando concluídos os revestimentos externos de fachada e internos de piso, bem como as instalações e iniciada a pintura; 5ª) após

⁴Valor máximo de 250 vezes o salário mínimo regional (PORTARIA DNPS N.3.740, 4/4/1956).

⁵Conforme DECRETO N.25.175-A, de 3 de julho de 1948.

⁶Conforme informações do processo, a modalidade de financiamento por compra e venda com promessa de venda só poderia ser feita quando o preço do imóvel não superasse Cr\$350.000,00 (INSS, 2019).

concluída a instalação das esquadrias internas e externas, colocação de aparelhos; 6) depois de concluídos todos os serviços contratados e efetuada a limpeza interna e externa, incluindo o terreno, publicado o “habite-se” e entregue as chaves ao Instituto. Também seria retido 10% de cada parcela como caução adicional. Depois de entregue a obra e verificada sua qualidade durante 30 dias, as cauções seriam restituídas (INSS, 2019).

Conforme laudo de vistoria e avaliação próprio da Carteira Imobiliária do IAPB, realizado pelo engenheiro civil Eduardo Martinelli, o terreno pleiteado pelo associado se localizava na Rua Benjamin Constant n.281, no bairro Centro de Passo Fundo. O entorno era composto por logradouro de 16m de largura com passeio de 2m de largura. Não possuía rede pluvial, mas era provido de calçamento, iluminação pública e arborização. O terreno era servido de redes públicas de água, eletricidade e esgoto, não havendo rede pública de gás. As vias de comunicação com o local se davam por ônibus e a distância até o centro bancário era de 300m. Além de estar inserido em uma área com boa infraestrutura, o entorno contava com ginásio, colégio, faculdade e grupo escolar a 300m, praça a 200m, comércio a 500m e hospital a 300m. As dimensões do terreno eram 11,00m de frente, 45,00m no lado direito, 21,80m+24,00m no lado esquerdo e 28,00m de fundos, somando uma área de 903,00m² (INSS, 2019).

Quanto à avaliação do projeto da moradia, um edifício com o engenheiro civil Eduardo Martinelli concluiu que a planta apresentava uma boa distribuição das peças, bem como uma fachada moderna, embora os dormitórios estivessem localizados no lado oeste (Figuras 60). Com base no memorial descritivo, o profissional avaliador constatou que os materiais empregados seriam todos de primeira qualidade, assim, apresentaria uma ótima feição depois de pronta. Deste modo, o engenheiro afirmou que não seria exagerado o orçamento apresentado com um valor médio de Cr\$35.000,00 por metro quadrado, uma vez que poderia facilmente chegar a Cr\$40.000,00 por metro quadrado, tendo em vista a constante alta dos materiais e o próximo aumento dos salários na época (INSS, 2019).

A residência foi projetada para ser térrea e distribuir-se longitudinalmente no terreno, totalizando 190m². Nesse sentido, conforme projeto encontrado nos arquivos do INSS (2019), havia a previsão da divisão do edifício nos seguintes ambientes: hall de acesso (5,52m²); gabinete (5,58m²); sala de estar (19,44m²); sala de jantar (12,86m²); três quartos (11,06m²/13,30m²/15,66m²); dois banheiros (5,60m²/2,58m²); circulação (9,70m²); cozinha (10,15m²); lavadeira (5,70m²); quarto de costura (8,05m²); e garagem (23,40m²). Destaca-se que a lavanderia e o banheiro de serviço, com menores dimensões, não possuía conexão direta com a circulação interna. Assim, para acessá-los, seria necessário utilizar a entrada de serviço da cozinha que daria para uma pequena circulação onde se voltavam as aberturas dos ambientes mencionados. Além disso, também estava previsto no projeto a construção de um galpão ao fundo do lote, separado do corpo principal da residência, onde ficariam a churrasqueira, a dependência de empregados e o depósito (Figura 8).

De acordo com o projeto, a planta da habitação seria dividida em setor íntimo (56,80m²), setor de serviços (65,30m²) e setor social (67,90m²). Nesse sentido, os setores seriam distribuídos racionalmente a partir da posição dos acessos, concentrando os ambientes

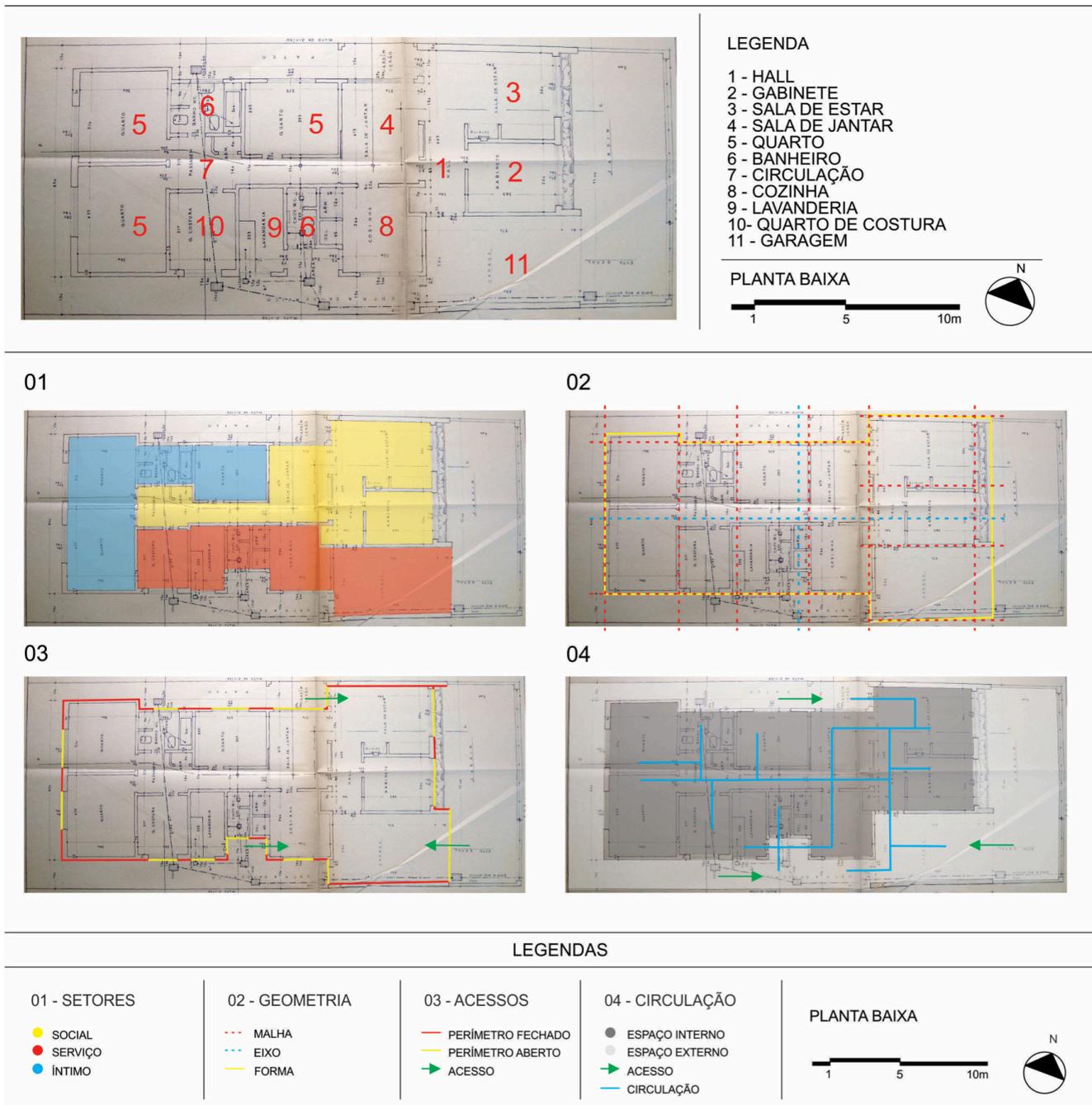


Figura 8: Análise da planta de residência financiada pelo IAPB, 1963. Fonte: Arquivos do INSS/RS, 2019 (adaptação própria).

do setor social na porção noroeste da edificação, o setor de serviços ao sul e o setor íntimo na parte noroeste. A edificação se desenvolveria no sentido longitudinal do terreno gerando um volume em forma de "T", resultante do agrupamento de dois retângulos, um na parte frontal, de menores proporções, e outro, maior, ao longo do terreno.

Percebe-se que ao prever o banheiro principal localizado na porção norte do edifício, foi necessário posicionar dois dormitórios com suas aberturas voltadas para a orientação solar oeste. Além disso, a maior parte das instalações hidráulicas se concentraria na porção sul (INSS, 2019). Assim, compreende-se que seria mais coerente se o banheiro também estivesse nesta posição para então agrupar as instalações em um mesmo local, proporcionando economia e maior racionalização construtiva.

Destaca-se também que a distribuição dos ambientes é regida por uma malha se ordena no sentido transversal de cada bloco retangular, contendo um espaçamento não regular, com distância média de 3,37m no bloco menor, e de 3,73m no bloco maior. Ademais, a edificação apresenta uma planta com perímetro regular composta por 41,8% de áreas permeáveis e 58,2% não permeáveis. Ao constatar a previsão de três acessos distintos ao interior da moradia, observa-se a preocupação do projetista em possibilitar fluxos mais setorizados e independentes. Assim, condicionada pelos acessos e pela forma geral da edificação, a circulação interna se desenvolveria a partir do eixo central de cada bloco, ramificando-se perpendicularmente para o interior dos demais ambientes.

Com base na análise das fachadas da residência (Figura 9), verificou-se que na comparação entre áreas opacas e transparentes que compõem as diferentes fachadas do prédio, previa-se uma taxa de 25% para espaços translúcidos. Como dito anteriormente, o volume do edifício se conforma pelo agrupamento de dois retângulos que geram uma forma em "T", mais alongado no sentido leste oeste do terreno. Tal solução promove uma composição formal com predomínio da horizontalidade. Ainda que o bloco frontal seja de menores proporções, em comparação com o bloco longitudinal, ao analisar o projeto para a fachada principal é possível vislumbrar o domínio das linhas de força horizontais. A fachada consiste em um retângulo regular, com visível divisão em embasamento, corpo e coroamento, o último nitidamente em evidência pela utilização de platibanda para ocultar o telhado cerâmico. Quanto à geometria, constata-se que a malha ordenadora dos espaços internos não influenciou diretamente na composição da fachada (INSS, 2019).

Em 21 de fevereiro de 1967 o associado solicitou a Carteira Predial do ex-IAPB, já subordinada ao INPS, o levantamento da hipoteca relativa ao financiamento para aquisição e construção de imóvel residencial, tendo em vista que, segundo requerimento, ao receber o financiamento, teve o início da obra prejudicado por reajuste exigido pela construtora. Considerando que suas condições não permitiriam a concretização do empreendimento, solicitou ao IAPB financiamento suplementar, o qual não foi autorizado. Assim, não teve condições de prosseguir com a obra, que ficou paralisada na fase dos alicerces.

Conforme exposto no requerimento, os acontecimentos de 31 de março de 1964 - Golpe de Estado que culminou na Ditadura Militar do Brasil - acrescido da fusão dos IAPs e da criação do BNH, fizeram com que o segurado ficasse somente com o terreno

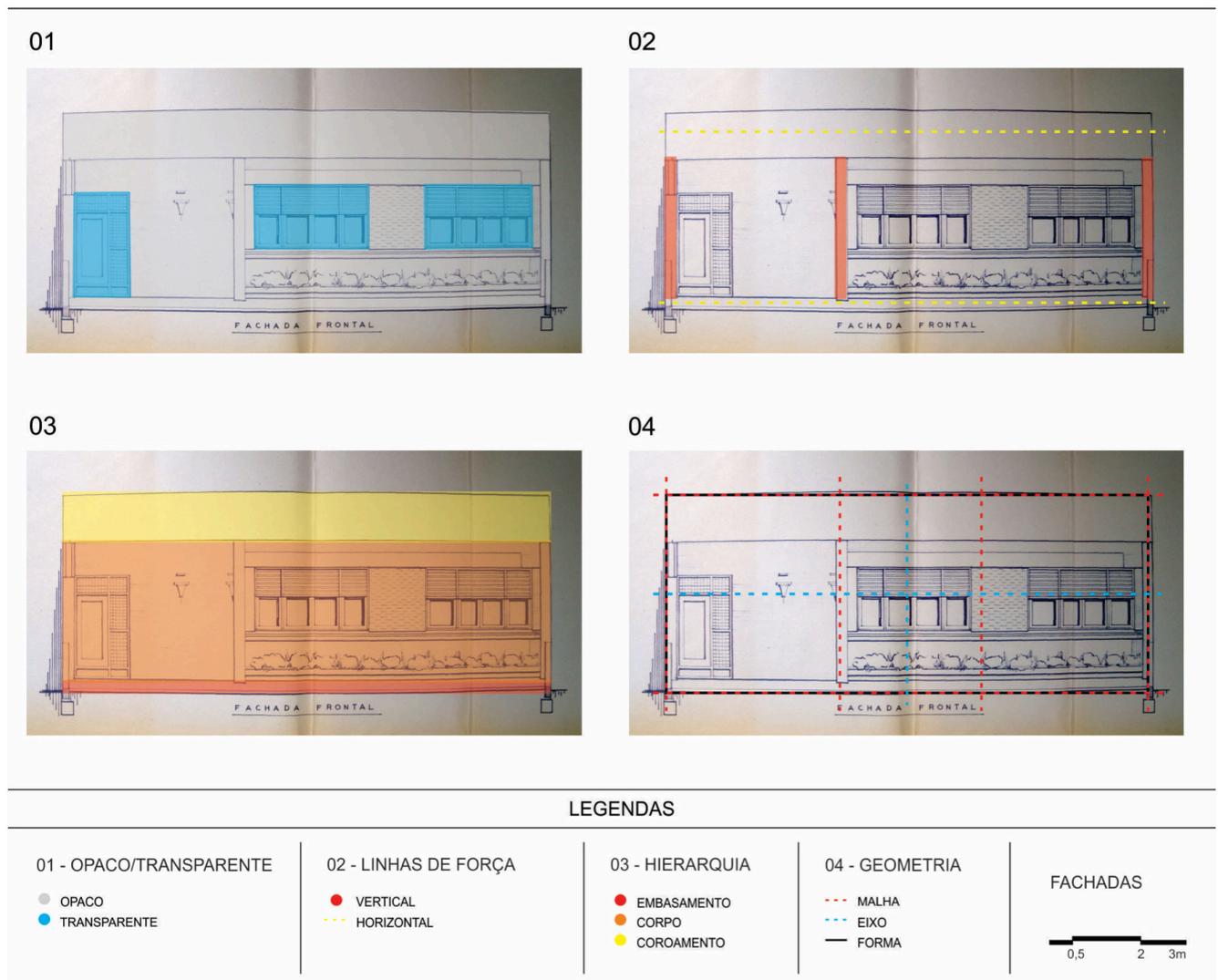


Figura 9: Análise da fachada de residência financiada pelo IAPB, 1963. Fonte: Arquivos do INSS/RS, 2019 (adaptação própria).

pago e a obra iniciada em sua fundação. Dessa forma, em face da desistência do associado, coube-lhe o pagamento do valor do empréstimo cedido até o momento, das despesas decorrentes mais juros e emolumentos respectivos, bem como o envio de declaração do construtor desistindo da obra e desobrigando o, então INPS, de qualquer pagamento referente àquela construção, para assim, haver a baixa da hipoteca (INSS, 2019).

⁷Em virtude da edificação não mais existir, não foi possível obter maiores informações sobre o processo de construção do edifício e sobre seus antigos proprietários.

Ainda que a residência não tenha sido concluída por meio de financiamento da Carteira Imobiliária do IAPB, constatou-se que o mesmo projeto foi edificado em outro terreno, aparentemente sem alterações, na Rua Fagundes dos Reis n.620, bairro Centro, distando apenas 200m do local original para onde teria sido planejado (Figura 10). Nos dias atuais, há no local um edifício multipavimentos de uso misto⁷.



Figura 10: Antiga residência construída na Rua Fagundes, Centro de Passo Fundo/RS, 2011. Fonte: Google Earth, 2019.

Considerações finais

Ao analisar a arquitetura resultante de duas unidades habitacionais financiadas pela CAPFESP, em 1947, e pelo IAPB, em 1963, na cidade de Passo Fundo, percebeu-se que as soluções adotadas estiveram fortemente ligadas à condição financeira dos associados atendidos dentro de cada Carteira Predial, tal como pelos diferentes contextos históricos nos quais as edificações foram materializadas. Nesse sentido, constatou-se que as moradias voltadas aos associados que possuíam menores ganhos mensais se localizavam em regiões mais periféricas, ainda que já consolidadas, carecendo, em geral, de infraestrutura urbana, serviços e equipamentos públicos. Por outro lado, as unidades concedidas aos associados com maiores rendimentos, integravam a área mais privilegiada da cidade, o centro urbano, contando com acesso à ampla oferta de infraestrutura, serviços e equipamentos.

Constatou-se também que o emprego da madeira como material construtivo de unidades habitacionais financiadas por meio das CAPs e IAPs em Passo Fundo ocorreu pela grande oferta da matéria prima nos arredores da cidade, tal como pela presença de um forte complexo madeireiro local associado à tradição cultural e técnica do emprego de tal material em construções urbanas e rurais da região. Assim, a madeira se conformou como um material local de fácil acesso e emprego, com mão de obra local experimentada no seu manuseio e de grande atratividade devido ao seu baixo custo, quando comparada a outros sistemas construtivos, a exemplo do concreto armado.

Quanto ao uso de técnicas construtivas não convencionais, percebeu-se que estiveram vinculadas às instruções gerais do CNT e às condições particulares de cada instituição, como a existência de reservas suficientes para o emprego de novos materiais. Assim, destacam-se as ações empreendidas por meio do IAPB em Passo Fundo como exemplo de inovação na utilização de materiais e técnicas construtivas consideradas de vanguarda à época e, associadas, sobretudo aos ditames da arquitetura modernista, amplamente difundida no país após a construção de Brasília, em 1960.

Dessa forma, houve uma maior aproximação das ações materializadas pela CAPFESP ao contexto local estudado, por meio da especificação de técnicas construtivas dominadas pelos profissionais da construção civil e pelo emprego de materiais facilmente encontrados e manufaturados na cidade, a exemplo da madeira. Por outro lado, a edificação construída pelo IAPB se mostrou muito mais próxima do que era feito nas principais capitais do país à época, empregando técnicas e materiais construtivos menos convencionais, de alto custo e que necessitavam de um corpo técnico especializado na sua execução.

Também ficou evidente a diferença dos programas arquitetônicos das edificações e suas áreas totais. Enquanto as moradias da CAPFESP não apresentavam banheiro e possuíam 44,80m² de área total – Modelo nº 2 –, a residência financiada pelo IAPB – Rua Benjamin Constant – totalizava 190m² e era provida de, além dos ambientes básicos, dois banheiros, quarto de costura, lavanderia e garagem. Do mesmo modo, os materiais de acabamento variaram entre as propostas, tal como outros aspectos construtivos.

A atuação da CAPFESP mostrou uma maior preocupação com a redução dos custos totais da obra, desenvolvendo um projeto desprovido de ornamentações e materiais de revestimento interno – constatou-se apenas a previsão de pintura com tinta a óleo, muito mais voltada à prevenção de patologias do que acabamento estético. Por outro lado, a residência financiada por meio do IAPB, apresentava em seu projeto a previsão de esquadrias providas de persianas externas móveis, acabamento de alto padrão para os pisos internos, além de pontual revestimento cerâmico para fins decorativos das fachadas externas. Contudo, ainda que de proporções opostas, ambas as ações mostraram aspectos de racionalização de custos, áreas e materiais, evidenciando uma coerência técnica entre os escritórios de engenharia das CAPs e IAPs em diferentes localidades.

Agradecimentos

O presente trabalho foi realizado com apoio da Coordenação de Aperfeiçoamento de Pessoal de Nível Superior – Brasil (CAPES) – Código de Financiamento 001. Assim, agradeço ao suporte da referida Coordenação, por meio de bolsa PROSUP/CAPES.

Referências bibliográficas

- BONDUKI, N. G. *Origens da habitação social no Brasil: arquitetura moderna, lei do inquilinato e difusão da casa própria*. 7. ed. São Paulo: Estação Liberdade, 2017.
- BONDUKI, N. G. *Os pioneiros da habitação social no Brasil: cem anos de política pública no Brasil*. São Paulo: UNESP, 2014. v. 1.
- BONDUKI, N. G.; KOURY, Ana Paula. *Os pioneiros da habitação social: inventário da produção pública no Brasil entre 1930 e 1964*. São Paulo: UNESP, 2014. v. 2.
- BOTAS, Nilce Cristina Aravecchia. Produção de cidade como projeto coletivo: a ação habitacional do Instituto dos Industriários (1937-1960). *Risco Revista de Pesquisa em Arquitetura e Urbanismo* (Online), v. 14, n. 2, p. 31-37, 2016. DOI: <<https://doi.org/10.11606/issn.1984-4506.v14i2p31-37>>.
- BRUNA, P. *Os Primeiros Arquitetos Modernos: habitação social no Brasil 1930-1950*. 1. ed. São Paulo: Edusp, 2015.

CLARK, R. H.; PAUSE, M. *Precedents in Architecture: analytic diagrams, formative ideas and parts*. 3. ed. New York: Wiley, 2004.

CORREIA, T. B. *A construção do habitat moderno no Brasil, 1870-1950*. São Carlos: RiMa Editores, 2004.

KOURY, Ana P.; BONDUKI, Nabil; MANOEL, Sálua K. Análise Tipológica da Produção de Habitação Econômica no Brasil (1930-1964). In: *DOCOMOMO, 5., 2003*, São Carlos. Anais... São Carlos: Docomomo, 2003.

FARAH, M. F. S. *Estado, previdência social e habitação*. Dissertação (Mestrado em Sociologia) - Universidade de São Paulo, São Paulo, 1983.

FLORIO, A. M. T. *Os princípios orgânicos na obra de Frank Lloyd Wright: uma abordagem gráfica de exemplares residenciais*. Dissertação (mestrado em Arquitetura) – Universidade Estadual de Campinas, Campinas, 2008. Disponível em: <<http://repositorio.unicamp.br/jspui/handle/REPOSIP/285151>>. Acesso em: 5 mar. 2020.

Grupo de Arquitetura e Planejamento - GAP. *Habitação Popular: inventário da ação governamental*. São Paulo: Finep, 1985.

INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL - INSS. *Processos de concessão de financiamentos CAPs/IAPs*. 2019. Desenho técnico.

SILVA, Caliane C. O. A. *Habitação social no Nordeste: a atuação das CAPs e dos IAPs (1930-1964)*. 2012. Tese (Doutorado em Teoria e História da Arquitetura e do Urbanismo) - Instituto de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Carlos, 2012.

Recebido [Fev. 07, 2021]

Aprovado [Mai. 23, 2022]